

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Dočasné prominutí nájemného za nájem prostorů sloužících podnikání v rámci tzv. „Plzeňské dvanáctky“ a v rámci dotačního programu vlády České republiky „COVID-Nájemné“ – nájemce Obytná zóna Sylván a.s.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Nemovité věci, tj.

- Budova divadla na pozemcích p.č. 10256/2, 10259, 10261, 10563/6 k.ú. Plzeň, zapsaných na LV 1 na Katastrálním úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město.
- Budova parkovacího domu na pozemku p.č. 10563/9 k.ú. Plzeň, zapsaného na LV 1 na Katastrálním úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město.

Pronajímatel je také výlučným vlastníkem movitých věcí, a to technologií a vnitřního vybavení, které budou nájemci předávány do nájmu na základě předávacích protokolů dle přílohy č. 2, která bude doplňována na základě předávacích protokolů a dále plochy mezi budovami, náměstí, umělecká díla a reklamní poutače,

Účelem nájmu je využití předmětu nájmu pro kulturní, uměleckou, divadelní a další tvůrčí činnost, pro činnost restaurační a v případě budovy určené k parkování vozidel pak pro účely využití za tímto účelem. Využití předmětu nájmu je realizováno nájemcem formou podnájmu třetím osobám.

Nové divadlo, ul. Jízdecká v Plzni je zařazeno v seznamech Bytové politiky do skupiny 1B seznamu Bytové politiky města Plzeň, tj. Seznamu budov ve 100% vlastnictví města určených k ponechání ve vlastnictví města – nebytové domy –, který bude schválen dne 22. 06. 2017 Zastupitelstvem města Plzně usnesením č. 323.

Dne 24. 7. 2014 byla uzavřena Smlouva o nájmu, provozování a údržbě nového divadla, ul. Jízdecká v Plzni č. 2014/003320 se společností OZS, a to na dobu neurčitou. Předmětem této smlouvy je mimo jiné také nájem Parkovacího domu, Nové divadlo, sady Pětatřicátníků 2972/35, Plzeň, za účelem účel parkování vozidel.

Dne 22. 3. 2019 byl mezi výše uvedenými smluvními stranami uzavřen dodatek č. 1 ve věci zajišťování pro pronajímatele provoz a údržbu kamerového systému.

20. 8. 2019 byl mezi výše uvedenými smluvními stranami uzavřen dodatek č. 2 ve věci zajišťování ve vztahu k předmětu nájmu oznamování a likvidaci pojistných událostí.

Dne 30. 3. 2020 byl mezi výše uvedenými smluvními stranami uzavřen dodatek č. 3 ve věci zajišťování ve vztahu k předmětu nájmu uplatňování vad a zajištění pozáručního servisu.

Dne 3. 8. 2020 byl mezi výše uvedenými smluvními stranami uzavřen dodatek č. 4 ve věci jednorázové slevy z nájmného za období od 1. 4. 2020 do 30. 9. 2020 za snížené tržby při využití parkovacího domu.

Nájemce Obytná zóna Sylván a.s. má uzavřené dvě podnájemní smlouvy ze dne 6. 8. 2014 včetně jejích dodatků se společností Restaurace ZA OPONOU s.r.o., IČ: 26391341, na prostory kavárny o celkové velikosti 341,50 m² a prostory divadelních barů o celkové velikosti 66,92 m², to vše na základě ustanovení čl. V. PODNÁJEM smlouvy o nájmu, provozování a údržbě nového divadla, ul. Jízdecká v Plzni č. 2014/003320 ze dne 24. 7. 2014, uzavřené se společností Obytná zóna Sylván a.s., IČ 63509831.

Nájemce uzavřel s podnájemcem dne 3. 8. 2020 Dodatek č. 5 k předmětným podnájemním smlouvám ze dne 6. 8. 2014, jehož předmětem je poskytnutá jednorázová sleva z nájmného ve výši 50 % za období duben – červen 2020 a to ve výši 51 942,00 Kč a 18 945,00 Kč, celkem částka 70 887,00 Kč.

Nájemce dále Dodatkem č. 6 k předmětným podnájemním smlouvám poskytl jednorázovou slevu z nájmného ve výši 50 % za období červenec – srpen 2020 a to ve výši 51 942,00 Kč a 18 945,00 Kč, celkem částka 70 887,00 Kč.

Za prostory kavárny o celkové velikosti 341,50 m² je dle uzavřené podnájemní smlouvy hrazeno nájmné ve výši 34 628 Kč/ měsíc.

Za prostory divadelních barů o celkové velikosti 66,92 m² je dle uzavřené podnájemní smlouvy hrazeno nájmné ve výši 12 630 Kč/ měsíc.

Výše nájmného za provozování a údržbu Nového divadla, ul. Jízdecká v Plzni činí 9 953 840,00 Kč/rok. Poměrná část nájmného za prostory restaurace a divadelních barů vychází z částek nájmného uvedených v uzavřených podnájemních smlouvách, kde je stanovena částka 415 536,00 Kč a 151 560,00 Kč/rok. Z těchto částek je vypočítáno níže uvedené prominutí nájmného.

Vzhledem k tomu, že nájemce poskytl slevu na podnájemném podnájemci, který nemohl v souladu s krizovými a mimořádnými opatřeními vlády provozovat činnost dle uzavřené podnájemní smlouvy alespoň v části období od 13. března 2020 do 30. června 2020, navrhuje BYT MMP schválit prominutí nájmného takto:

Nájemce: Obytná zóna Sylván a.s.
IČ: 63509831

Prominutí nájmného 50 % za 4+5+6/2020:	70 887,00 Kč
Prominutí nájmného 50 % za 7+8+9/2020:	70 887,00 Kč
Celkem prominutí nájmného za 4-9/2020:	141 774,00 Kč

Společnost OZS hradí nájmné v plné výši po celou dobu, tj. včetně rozhodného období ve čtvrtletních úhradách. Dle předmětné nájmní smlouvy hradí tento nájemce nájmné ve výši 9 953 840,00 Kč/rok včetně DPH/rok, tj. 8 226 314,00 Kč bez DPH/rok.

Dle stanoviska MPO podpora poskytnutá v rámci dotačního programu vlády „COVID-Nájemné“ splňuje všechny podmínky dočasného rámce Evropské komise, dle kterého lze poskytovat přímé granty (dotace) až do výše 800 000 € společně na řešení naléhavých potřeb likvidity.

Stanovisko Odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra České republiky k tzv. „péči řádného hospodáře“ dle zákona o obcích pro případ prominutí nájemného z důvodu karanténních opatření, které bylo nutno zajistit dle nařízení vlády přijatých v rámci nouzového stavu:

„Sleduje-li obec poskytnutím úlevy na nájemném řešení negativních dopadů nouzového stavu, podporu obyvatel, podnikatelů, snížení rizika nezaměstnanosti apod., bude takové snížení učiněné na dobu nouzového stavu či do vyřešení důsledků nouzového stavu akceptovatelné i z hlediska péče řádného hospodáře podle § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.“

3. Předpokládaný cílový stav

Poskytnutí prominutí nájemného společnosti Obytná zóna Sylván a.s., IČ: 63509831, která je nájemcem Nového divadla, ul. Jízdecká v Plzni, ve výši 70 887,00 Kč za období 4-6/2020 a prominutí nájemného za období 7-9/2020 ve výši 70 887,00 Kč.

4. Navrhované varianty řešení

Varianty nejsou navrhovány.

5. Doporučená varianta řešení

Uvedeno v bodu II návrhu usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Poskytnutím prominutí nájemného dojde ke snížení příjmu do rozpočtu města a jeho krytí bude řešeno v průběhu letošního roku společně s dalšími případy, které budou realizovány v rámci řešení negativních dopadů nouzového stavu v souvislosti s pandemií „COVID-19“. V případě schválení prominutí nájemného dojde k poklesu příjmu města o částku 141 774,00 Kč.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisejí

Usnesení RMP č. 645/2014

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=75416

Usnesení RMP č. 796/2014

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=75989

Usnesení RMP č. 1301/2018

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=94927

Usnesení RMP č. 853/2019

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=97226

Usnesení RMP č. 170/2020

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=99453

Usnesení RMP č. 296/2020

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=99760

Usnesení RMP č. 421/2020

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=100246

Usnesení RMP č. 663/2020

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=100919

RMP předloženo na stůl dne 14. 9. 2020.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzeň

Nejsou.

10. Přílohy

Nejsou.